



Commune de Grône

Règlement des constructions

1. Dispositions générales

Art. 1 But

a) Le présent règlement a pour but d'organiser la construction, afin

- de garantir une implantation ordonnée des bâtiments et une utilisation appropriée du sol
- de protéger les valeurs historiques et culturelles, les sites naturels dignes d'intérêts
- d'assurer une conception et une exécution des bâtiments conformes aux règles de la sécurité, de l'hygiène et de l'esthétique
- d'assurer une utilisation rationnelle des moyens publics

b) Il définit les droits et les devoirs des propriétaires en matière d'utilisation du sol

Art. 2 Bases légales

a) Les dispositions prévues dans le présent règlement sont basées sur les prescriptions cantonales en matière de construction et autres domaines s'y rapportant

b) Restent réservées les dispositions édictées par la Confédération et le Canton, ainsi que le droit des tiers.

Art. 3 Organe responsable

Le Conseil municipal fait établir les plans et règlements nécessaires, les soumet à l'approbation de l'autorité compétente et veille à leur application

a) Il délivre les permis de construire, sous réserve de l'approbation des instances cantonales, et les permis d'habiter dès que les conditions requises sont remplies

b) Il fait appel à une commission d'édilité et au besoin à des experts

c) L'approbation des plans et le contrôle des travaux n'engagent en aucune mesure la responsabilité du Conseil municipal quant à leur exécution et ne diminuent en rien celle des propriétaires, des architectes et des entrepreneurs.

Art. 4 Rayon d'application

Les présentes dispositions sont valables pour l'ensemble du territoire de la commune.

2. Procédure

2.1. Autorisations à requérir

Art. 5 Autorisations communales et cantonales

Sont subordonnés à une autorisation de construire communale et cantonale:

- a) Les constructions, reconstructions, transformations et agrandissement de bâtiments, de corps de bâtiments et leurs annexes
- b) Les démolitions totales ou partielles de constructions existantes
- c) Les autres constructions et installations telles que:
 - les installations de dépôt et de distribution d'essence, de lubrifiant et de gaz (citernes, réservoirs, silos, etc.)
 - les installations apparentes de chauffage ou destinées à capter l'énergie, les fours et les cheminées d'usine
 - les antennes aériennes, les stations transformatrices et communicatrices extérieures à haute et basse tension
 - les murs de soutènement, les murs et clôtures dont la hauteur dépasse 1,50 m, les rampes d'accès et les rampes d'escaliers
 - les installations pour le traitement des eaux usées (STEP), des déchets et les fumières
 - les installations portuaires, les débarcadères et les jetées
 - les serres et les silos agricoles et industriels
- d) Les décharges et les entrepôts à ciel ouvert (notamment des déchets artisanaux et industriels, de machines et véhicules hors d'usage, les expositions permanentes, etc.). L'entreposage durable de matériaux (matériaux de constructions, fers, dépôts de caisses, etc.)
- e) L'aménagement de terrains de sports, de campings et de piscines
- f) Les installations de publicité
- g) Les modifications du sol naturel telles que:
 - routes et autres ouvrages d'arts privés
 - extraction de matériaux (carrières, gravières)
 - tous les travaux importants de nature à modifier de façon sensible la configuration du sol naturel ou l'aspect d'un site (suppression de bosquets, de taillis, aménagement de pistes de ski, lige, bob, automobile, karting, moto-cross, trial...)
- h) Le changement d'affectation des bâtiments ou d'une partie importante d'un bâtiment

Art. 6 Modifications

- a) Est subordonnée aux mêmes autorisations de construire toute modification importante apportée aux constructions et installations énumérées à l'art. 5
- b) Sont en particulier réputées modifications importantes:
- la transformation de l'aspect extérieur telle que modification des façades, le choix d'une peinture voyante, l'apport de matériaux voyants
 - la modification des parties portantes d'une construction
 - le changement d'affectation ayant un effet sur le calcul de l'indice d'utilisation du sol, l'alignement, l'affectation de zone et les distances

Art. 7 Projets non soumis à autorisation

Ne sont pas soumis à autorisation de construire:

- a) Les travaux ordinaires d'entretien des bâtiments et des installations
- b) Les moyens d'équipement publics ainsi que leurs annexes se situant dans la zone routière conformément aux dispositions de la loi sur les routes, dans la mesure où ils ont fait l'objet d'un plan de route (approbation du projet selon la loi sur les routes nationales et des plans de routes selon la loi cantonale sur les routes)
- c) Les constructions et les installations qui, à teneur de la législation fédérale, échappent à la souveraineté cantonale en matière de construction.

Art. 8 Autorisations spéciales

L'obtention d'une autorisation ne dispense pas le bénéficiaire de requérir d'autres autorisations prévues par la législation spéciale.

2.2 Formulation de la demande

Art. 9 Préavis

- a) Avant de présenter les pièces prévues à l'art. suivant, une demande de préavis relatif à l'implantation et au gabarit peut être soumise au Conseil municipal. Elle est accompagnée d'un dossier en 2 exemplaires comprenant le plan de situation et l'avant-projet à l'échelle 1:200 ou 1:100, représentant la silhouette de la construction
- b) Cette demande peut être soumise à une enquête publique, soit d'office, soit à l'instance des requérants
- c) Le préavis du Conseil municipal, sur l'avant-projet, ne peut en aucun cas être considéré comme une autorisation de construire

Art. 10 Présentation de la demande

La demande d'autorisation doit être adressée au Conseil municipal sous forme de dossier plié au format normal A4. Elle comprend les documents suivants:

- a) en 7 exemplaires: la formule ad hoc mise disposition aux greffes municipaux. Elle doit être dûment remplie, signée par le propriétaire du fonds et par le maître de l'ouvrage ou son mandant.
- b) en 3 exemplaires: la formule communale
- c) en 6 exemplaires: un extrait de la carte topographique au 1:25'000, comportant la mention de l'emplacement de projet par un point rouge
- d) en 7 exemplaires: un extrait du cadastre et la mention des servitudes et des restrictions de droit public (extrait du Registre foncier)
- e) en 7 exemplaires: le plan de situation et les dossiers de construction
- f) en 5 exemplaires: le formulaire concernant l'isolation thermique
- g) en 3 exemplaires: les autres documents mentionnés dans la formule ad hoc

Art. 11 Plan de situation

Le plan de situation doit être établi sur une copie du plan du Registre foncier signée par le géomètre officiel. Il comportera les indications suivantes:

- a) Les limites et les numéros de parcelle à bâtir et des parcelles voisines, les noms de leurs propriétaires, les coordonnées, la surface du terrain et l'indice réglementaire d'utilisation du sol, s'il existe
- b) Les zones et les alignements approuvés selon les documents officiels en vigueur
- c) Les voies publiques avec leur désignation et les accès existants ou projetés et les parcs à voitures
- d) Les cours d'eau, les canaux et les lignes à haute tension
- e) Les constructions existantes hachurées ou teintées en gris, les constructions projetées et les transformations teintées en rouge et les démolitions teintées en jaune
- f) L'indication chiffrée des distances par rapport à la limite des voies publiques, aux fonds et aux bâtiments voisins, aux forêts et bosquets, aux cours d'eau et aux lignes à haute tension
- g) Un point de repère de nivellement coté, contrôlable sur le terrain, sis en dehors des aménagements prévus pour la construction
- h) Le trac de raccordement des eaux usées et pluviales aux collecteurs publics ou l'emplacement de l'installation d'épuration privée et le lieu de rejet des eaux
- i) Les tracés de raccordement aux réseaux publics d'eau potable
- j) La position des bornes « hydrantes » les plus proches
- k) L'emplacement des installations de stockage de carburant ou de production d'énergie
- l) Les distributeurs d'essence avec les pistes d'accès
- m) Les limites de forêts ainsi que les plantations existantes ou projetées.

Si la construction s'étend sur plusieurs parcelles, celles-ci doivent être réunies avant l'octroi de l'autorisation.

Art. 12 Dossier de construction

Les dossiers de construction comprennent:

- a) Les plans de tous les niveaux avec la mention des cotes principales, de l'affectation des locaux, des matériaux et des installations
- b) Les coupes nécessaires à la compréhension du projet avec les hauteurs cotées; l'indication du sol naturel et du sol aménagé; la référence au point de repère de nivellement mentionné au plan de situation
- c) Toutes les façades cotées avec indications précises du sol naturel et du sol aménagé après la construction
- d) Les aménagements extérieurs avec les mouvements de terre, talus, murs de soutènement, clôtures fixes, places et accès
- e) Lors de transformations, les plans de constructions existants seront colorés en gris, les démolitions en jaune et les ouvrages projetés en rouge; ils seront accompagnés d'un dossier photographique.
- f) Lors de constructions contiguës, l'amorce des bâtiments voisins sera indiquée sur une longueur suffisante en plan et en façade; la constitution d'un dossier photographique est nécessaire.

Ces plans sont dessinés selon les règles de l'art, à l'échelle 1:100 ou 1:50, datés et signés par leur auteur et le maître de l'ouvrage.

Art. 13 Documents spéciaux

Sont à joindre à la demande:

- a) Pour les terrains de camping, les détails des aménagements extérieurs
- b) Pour les lieux d'extraction de matériaux et les décharges, la surface, la hauteur des excavations et des remblais, les profils en long et en travers, la nature du matériel exploité ou entreposé, les plans de reboisement ou de remise en état
- c) Pour les constructions industrielles, commerciales et hôtelières, les pièces et indications exigées par les autorités cantonales et fédérales en la matière
- d) Pour les entreprises d'élevage et d'engraissement, le nombre probable d'animaux et leur genre
- e) Tous autres documents utiles à l'examen de la demande

Art. 14 Dérogations

Dans le cas où l'octroi de l'autorisation de construire nécessite une dérogation, celle-ci doit être requise expressément et motivée

Art. 15 Indications complémentaires

- a) Pour les projets de constructions importants ou présentant une situation complexe, les autorités communales ou la Commission cantonale des constructions peuvent exiger d'autres documents ou renseignements, notamment des exemplaires supplémentaires, des indications concernant le déroulement des travaux, les mesures de sécurité et les garanties, des montages photographiques, des maquettes, des relevés topographiques et tout autre indication complémentaire utile à l'examen de la demande
- b) L'autorité communale et la Commission cantonale des constructions ont la faculté d'admettre des plans à l'échelle 1:200 ou 1:500 pour des projets de dimension exceptionnelle ou pour des demandes préalables

Art. 16 Pose de gabarits

- a) Le Conseil municipal et la Commission cantonale des constructions peuvent exiger la pose de gabarits pour indiquer la situation et les dimensions extérieures de la construction ou de l'installation projetée. Les gabarits doivent, notamment aux angles du bâtiment, indiquer la hauteur des façades (intersection de la façade avec la ligne de la toiture et inclinaison de cette ligne; pour les toits plats, indication de la hauteur du garde-corps)
- b) Les gabarits seront maintenus jusqu'à l'entrée en force de la décision relative au projet

2.3 Traitement de la demande

Art. 17 Examen provisoire par la commune

- a) A la réception de la requête, l'autorité communale a l'obligation d'examiner si le dossier est exact et complet. Elle doit retourner les dossiers incomplets ou contenant des irrégularités
- b) L'autorité communale avertit sans délai le requérant lorsque le projet contrevient manifestement aux normes de droit public dont l'application lui incombe ou lorsqu'il ne peut être autorisé que grâce à une dérogation qui n'a pas été requise. Si malgré cet avis l'intéressé maintient sa requête, la procédure est poursuivie.

Art. 18 Enquête publique

- a) Toutes les demandes concernant des projets nécessitant une autorisation sont mises à l'enquête publique par la commune durant 10 jours
- b) La publication a lieu par insertion dans le bulletin officiel et par affichage dans la commune
- c) Pour les travaux et les modifications de peu d'importance qui ne touchent pas aux intérêts des tiers, il peut être fait abstraction de l'enquête publique. Néanmoins, dans tous les cas une demande écrite doit être adressée au Conseil municipal
- d) La demande d'autorisation, les plans et les pièces annexes peuvent être consultés au bureau communal durant le délai de mise à l'enquête

Art. 19 Procédure d'opposition

- a) Ont qualité pour faire opposition les personnes qui se trouvent lésées dans leurs intérêts légitimes par le projet déposé
- b) Les oppositions doivent être formulées par écrit et adressées au Conseil municipal sous pli chargé. Elles doivent être motivées. Le délai d'opposition est de 10 jours à partir de la date de la publication dans le bulletin officiel.
- c) Un représentant est désigné pour les oppositions collectives; à défaut, le premier des signataires est considéré comme représentant

Art. 20 Décision communale

- a) Le délai d'opposition expiré, l'autorité communale se détermine sur le projet en se fondant sur les dispositions légal et règlementaires dont l'application lui incombe. Elle peut, si nécessaire, consulter des spécialistes, ordonner des sondages, des essais de matériaux, des calculs statiques, des essais de résistance, ceci au frais du requérant
- b) La procédure de traitement de la demande est réglée par la législation spéciale en la matière
- c) En règle générale, la décision du Conseil municipal doit intervenir dans un délai de 2 mois, dès la réception d'un dossier complet

Art. 21 Modifications

- a) Le maître de l'ouvrage est tenu de conformer ses travaux aux pièces et plans approuvés
- b) Si en cours de procédure ou après l'octroi de l'autorisation, le projet subit des modifications, une nouvelle demande doit être déposée. Pour des modifications importantes, la Commune apprécie si une nouvelle mise à l'enquête est nécessaire
- c) Dans ce cas, les travaux relatifs à ces modifications ne peuvent être entrepris jusqu'à décision des autorités compétentes

Art. 22 Durée de validité

- a) L'autorisation de construire est valable 3 ans à partir de sa notification. La construction doit être commencée dans ce délai. La construction est réputée commencée lorsque les semelles ou le radier de fondation sont entièrement exécutés
- b) Lorsqu'il s'agit d'un ensemble de construction autorisées sous la forme d'un seul permis de bâtir, les constructions non réalisées dans un délai de cinq ans doivent faire l'objet d'une nouvelle demande
- c) Les travaux doivent se poursuivre sans interruption jusqu'à leur achèvement. Lorsque les travaux sont suspendus depuis plus d'un an, le Conseil municipal peut exiger l'achèvement ou la démolition des constructions commencées, avec remise des lieux dans un état convenable. En cas de carence, ces travaux sont exécutés par la Commune aux frais du maître de l'ouvrage

Art. 23 Emoluments

- a) Pour couvrir ses frais effectifs, la Commune perçoit un émolument à payer par le maître d'ouvrage au moment de la remise du permis de construire, selon tarif fixé par le Conseil municipal (cf. art. 121)

2.4 Exécution des travaux

Art. 24 Mise en chantier

- a) La mise en chantier n'est pas autorisée avant l'entrée en force de l'autorisation de construire cantonale et/ou communale
- b) Tout entrepreneur chargé d'une construction doit s'assurer que les autorisations ont été accordées
- c) A l'intérieur de l'agglomération ou pour des constructions en bordure de route, un plan d'aménagement du chantier peut être demandé

Art. 25 Utilisation du domaine public

- a) L'utilisation du domaine public pendant les travaux de construction nécessite une autorisation spéciale du Conseil municipal et, le cas échéant, de l'Etat
- b) La demande de permis de fouille, échafaudages, installations ou dépôts sur le domaine public doit indiquer:
- le nom du propriétaire ou du maître de l'ouvrage
 - le nom de l'entrepreneur
 - le lieu et les dimensions de l'ouvrage
 - la durée et le programme des travaux
- c) Les travaux doivent être exécutés rapidement et sans interruption dans le délai imparti par l'autorité compétente. Le bénéficiaire du permis doit se conformer aux ordres de la police et du Conseil municipal pour l'exécution des travaux, le maintien de la circulation, la protection de toutes conduites, notamment d'électricité, d'eau et d'égoûts, TV, gaz, etc... Il est responsable des conséquences de ses travaux et prend les dispositions de sécurité nécessaires.
- d) Le Conseil municipal peut exiger le dépôt d'une garantie, et en cas de négligence, faire exécuter aux frais de l'entrepreneur ou du propriétaire, les travaux de protection ou de remise en état nécessaires

Art. 26 Avancement des travaux

- a) Le bénéficiaire du permis doit aviser les services communaux du commencement et de la fin des travaux prévus aux art. 5 et 7, ainsi que de l'état d'avancement des constructions, soit:
- après la pose des banquetages délimitant l'implantation
 - lorsque l'ouvrage atteint le niveau du terrain naturel
 - lorsque le gros œuvre est terminé
 - avant l'application des peintures des façades avec présentation d'échantillons
 - lors de la pose de la citerne et de ses revêtements

- lors du raccordement aux égouts ou fosses
- lors du raccordement au réseau communal d'eau potable

Art. 27 Contrôle et arrêt des travaux

- a) Le Conseil municipal veille à l'exécution conforme des projets, ceci avant, pendant et après les travaux
- b) Il peut en tout temps visiter et contrôler les chantiers
- c) Lorsque les travaux sont exécutés sans permis ou contrairement au permis délivré, il en ordonne l'arrêt immédiat, total ou partiel
- d) Si le permis ou la modification de permis nécessaires ne sont pas requis à bref délai ou s'ils ne peuvent être accordés, il ordonne la suppression des ouvrages exécutés et la remise en état des lieux. Cette décision est notifiée par pli recommandé avec assignation d'un délai convenable. S'il n'y est pas obtempéré, il fait exécuter les travaux aux frais du contrevenant
- e) Cinq ans après l'exécution des travaux irréguliers, la remise en état des lieux, conforme aux prescriptions en matière de construction, ne peut plus être exigée, sauf si elle est justifiée par des intérêts publics importants

Art. 28 Permis d'habiter

- a) Tout local neuf ou transformé destiné au travail ou à l'habitation, ne peut être occupé avant l'obtention d'un permis d'habiter. Ce dernier est délivré par le Conseil municipal sur demande du propriétaire et après contrôle des locaux.
- b) Le Conseil municipal peut exiger l'évacuation des locaux qui seraient occupés avant l'octroi du permis, ceci sans préjudice de la pénalité encourue par le propriétaire
- c) Les frais occasionnés par l'évacuation sont à la charge de ce dernier

3. Plans de base

Art. 29 Plans généraux et de détails

- a) Le Conseil municipal élabore:
 - le plan d'affectation des zones et son règlement
 - le plan des réseaux d'équipements
 - l'aperçu de l'état de l'équipement
- b) Suivant les besoins, il fait établir et adopter:
 - les plans d'alignement
 - les plans de structuration
 - les plans de remembrement
 - les plans de quartier
 - les plans d'aménagement détaillé
 - les réseaux de chemins pour piétons et de randonnée pédestre

Art. 30 Plan d'affectation des zones

- a) Le plan d'affectation délimite les zones du territoire communal dont l'utilisation est définie par le présent règlement, notamment:
 - les zones à bâtir, les zones agricoles et les zones à protéger
 - les zones d'intérêt général pour les constructions et installations publiques, les activités sportives et récréatives, et les zones d'extraction et de dépôt des matériaux
 - les degrés de sensibilité au bruit selon OPB
- b) A titre indicatif il indique les forêts, les dangers, les nuisances et la protection des eaux. La délimitation concrète par les instances compétentes demeure réservée
- c) Le plan est établi par le Conseil municipal après consultation de la population et du Conseil d'Etat. Il est soumis à l'enquête publique durant 30 jours, accepté par l'assemblée primaire et homologué par le Conseil d'Etat
- d) Il a force obligatoire
- e) Toute modification du plan de zones doit être décidée par le Conseil municipal et soumise à la procédure prévue sous lettre c.

Art. 31 Plans des réseaux d'équipements

- a) Les plans des réseaux d'équipements sont les plans techniques des réseaux communaux, notamment eau, égoût, routes.
- b) Ils correspondent au plan et règlement de zones
- c) Ces plans de réseaux sont établis selon les directives cantonales en la matière

Art. 31 bis Aperçu de l'état d'équipement

- a) L'aperçu de l'état d'équipement présente les parties de la zone à bâtir propres à la construction, compte tenu de l'aménagement et de l'équipement ou qui pourra vraisemblablement l'être dans les cinq ans.
- b) L'aperçu est tenu à jour et peut être consulté par chacun

Art. 32 Plan d'alignement

- a) Le plan d'alignement fixe en bordure du domaine public les limites au-delà desquelles les terrains sont ouverts à la construction
- b) Il indique l'emprise du domaine public existant et projeté pour les voies, promenades et places publiques
- c) Il est établi à l'échelle cadastrale
- d) Pour avoir force de loi, ce plan doit être mis à l'enquête publique et homologué par le Conseil d'Etat, conformément aux dispositions cantonales en la matière
- e) Il confère à la Commune le droit d'exproprier les immeubles nécessaires à la réalisation du plan

Art. 33 Plan de structuration

- a) Le plan de structuration est un plan sectoriel établi sur la base des plans et règlements de zones dont il précise les modalités d'exécution pour obtenir une structuration cohérente de l'espace. Ce plan doit comprendre:
 - un règlement précisant la nature des mesures envisagées: plan directeur, alignement, remembrement, lotissement, etc.
 - un plan de stratégie fixant les degrés de priorité des interventions envisagées
- b) La procédure d'adoption est celle prévue par le droit cantonal

Art. 34 Remembrement

- a) Le remembrement consiste en la mise en commun de bien fonds d'un territoire déterminé et en la redistribution équitable de la propriété et des autres droits réels qui y sont liés. Il est prévu en vue de permettre une meilleure utilisation du sol et d'assurer une réalisation judicieuse des plans d'affectation des zones
- b) La procédure se déroule selon la législation spéciale en la matière

Art. 35 Plan de quartier

- a) Le plan de quartier règle l'ensemble des constructions existantes ou projetées dans un territoire limité et formant une entité suffisante (voir règlement de zone) et homogène
- b) Un plan de quartier peut être établi, selon les circonstances:
 - par le Conseil municipal
 - par les particuliers, sur demande du Conseil
 - par les particuliers, de leur propre initiative

Avant l'étude détaillée d'un plan de quartier, le périmètre et le programme d'aménagement seront soumis à l'agrément du Conseil municipal

- c) Le plan de quartier doit indiquer:
 - le périmètre du quartier sur un plan à l'échelle cadastrale avec les numéros de parcelles et noms des propriétaires intéressés et voisins, ainsi que les coordonnées
 - l'implantation des bâtiments avec les cotes des distances aux limites entre bâtiments
 - les gabarits des bâtiments avec indication de l'affectation des surfaces (coupes nécessaires à la compréhension du plan)
 - les circulations automobiles et piétonnes, ainsi que les places d'arrêt et de parcage
 - l'affectation et l'aménagement des espaces libres
 - les équipements d'intérêt public
 - les infrastructures (eau, égout, électricité, etc...)
- d) Le plan est accompagné d'un règlement et rapport explicatif précisant:
 - les relations du plan de quartier avec le plan d'aménagement de la commune
 - les caractéristiques du quartier en particulier l'architecture
 - les étapes de réalisation
 - le calcul de l'indice d'utilisation
 - les caractéristiques et les modalités de financement des équipements et des infrastructures
- e) Un plan de quartier peut prévoir des dérogations au règlement communal à la condition que les plans déposés présentent un intérêt évident pour la collectivité, s'intègrent

- harmonieusement dans les plans généraux de la commune et respectent les intérêts légitimes des voisins. Des dérogations pourront notamment être accordées sous forme de majoration de l'indice d'utilisation, étage supplémentaire et diminution des distances internes du quartier
- f) Si les prescriptions du plan d'affectation et du règlement sont respectées, la procédure ordinaire d'autorisation de construire est applicable. Dans les autres cas le plan de quartier est traité comme une révision du plan d'affectation

Art. 36 Plan d'aménagement détaillé

- a) Le Plan d'aménagement détaillé précise les mesures particulières d'aménagement applicables à certaines parties du territoire communal et règle dans le détail l'affectation du sol
- b) Un plan d'aménagement détaillé peut être établi selon les circonstances:
- par le Conseil municipal
 - par les particuliers sur demande du Conseil
 - par les particuliers de leur propre initiative

Avant l'étude détaillée d'un plan d'aménagement détaillé, le périmètre et le programme d'aménagement seront soumis à l'agrément du Conseil municipal

- c) Un dossier doit comprendre au minimum:
- un plan à l'échelle cadastrale avec indication:
 - du périmètre concerné
 - du numéro des parcelles et nom des propriétaires intéressés et des voisins
 - des coordonnées
 - des zones d'affectation différenciée
 - de l'assise des mesures spéciales envisagées
 - un règlement précisant:
 - les mesures applicables à l'intérieur du périmètre
 - les étapes de réalisation
 - un rapport explicatif justifiant:
 - les mesures envisagées
 - les relations avec le plan d'aménagement de la commune
- d) Le plan d'aménagement détaillé est soumis à la même procédure que le plan de quartier

4. Règlements

4.1. Equipements:

Art. 37 Equipements des terrains

- a) une autorisation de construire n'est accordée que si:
- la construction ou l'installation est conforme à l'affectation de la zone
 - le terrain est équipé pour la construction envisagée
- b) un terrain est considéré comme équipé
- si une liaison suffisante avec le réseau routier communal existe ou peut être garantie à satisfaction du droit
 - si le raccordement au réseau d'égoûts communaux est possible ou à défaut, si une installation privée permet de traiter irrécusablement les eaux usées, conformément aux

dispositions légales en la matière et aux instructions du service de la protection de l'environnement

- si l'approvisionnement en eau potable est assuré de façon satisfaisante par le réseau communal ou s'il dispose en propre d'une eau de qualité (reconnue par le laboratoire cantonal) en quantité suffisante
- si l'alimentation en énergie est suffisante pour la construction projetées

Art. 38 Raccordement aux réseaux communaux

- a) Les conditions de raccordement aux réseaux communaux d'eau et d'égoûts sont fixés par le Conseil municipal, sur la base des plans et règlements en la matière
- b) Le conseil municipal perçoit une taxe de raccordement aux réseaux d'eau et d'égoûts selon les barèmes en vigueur. Cette taxe est due avant le début des travaux.

Art. 39 Plaques indicatrices

- a) Pour autant qu'elle se trouve dans l'impossibilité d'utiliser le domaine public, la Commune a le droit d'apposer sur les constructions privées des plaques indicatrices de nom de rue, de numérotation, de niveaux d'hydrants et autres indications concernant les services publics
- b) La Commune tient compte dans la mesure du possible des observations légitimes du propriétaire. En cas de contestation, le Conseil d'Etat décide. Une indemnité ne sera versée qu'en cas de dommage réel causé au bâtiment.

Art. 40 Routes privées

- a) Les routes et chemins doivent correspondre au caractère et à l'importance des constructions projetées. Le Conseil municipal peut prescrire la largeur, le tracé et le point de raccordement au réseau public.
- b) Pour la construction, l'entretien et la reprise par la Commune des routes et chemins privés, sont applicables les dispositions prévues à cet effet dans la Loi sur les routes.
- c) Ces voies privées doivent être entretenues et nettoyées à la charge des propriétaires bordiers.

Art. 41 Sortie sur la voie publique

- a) Le conseil municipal refuse l'autorisation de construire pour tout bâtiment ou installation dont l'accès sur la voie publique présente des dangers ou des inconvénients pour la circulation. Il peut exiger le groupement des accès de plusieurs propriétés, places de parc et boxes à voitures
- b) La distance libre devant les entrées de garages ou de clôture doit être suffisante pour permettre l'arrêt des véhicules en dehors de la chaussée: en règle générale 6m
- c) La construction de stations de lavage et l'installation de colonnes à essence n'est autorisée que si le stationnement est possible en dehors du domaine public

Art. 42 Déneigement des routes

Le conseil municipal établit un plan de déneigement des routes en tenant compte des priorités et besoins. Les propriétaires peuvent demander des déblaiements complémentaires. Ceux-ci seront effectués suivant les possibilités et contre paiement des frais.

Art. 43 Stationnement des véhicules

- a) Le stationnement des véhicules sur la voie publique est interdit en dehors des zones prévues à cet usage
- b) Chaque propriétaire est tenu de prévoir sur son terrain un nombre de places de stationnement ou garages suffisant pour assurer le parcage des ses propres véhicules et de ceux de ses clients ou visiteurs. Il sera notamment exigé:
 - logement: 1 place par logement + ½ pour visiteurs
 - bureau: 1 place pour 50 m²
 - commerce: 1 place pour 30 m² de surface de vente
 - atelier: 2 places pour 3 postes de travail
 - hôtel: 1 place pour 3 lits
 - café-restaurant (selon Loi sur les auberges): 1 place pour 4 places assises ou 8 m² de surface de salle
 - industrie, artisanat, supermarché: selon les cas en faisant référence aux normes de l'Union des professionnels suisses de la route
- c) Les places et accès aménagés en fonction de cette exigence sur terrain privé doivent demeurer affectées à cet usage aussi longtemps qu'elles répondent à un besoin. Au besoin, elles seront garanties par un droit de superficie inscrit au Registre foncier en faveur de la Commune

Art. 44 Places de jeux pour enfants

- a) Des places de jeux pour enfants doivent être aménagés à l'écart de la circulation à raison de 12 m² par logement et au minimum 80 m². La surface sera d'un seul tenant
- b) Ces places doivent être aménagées avant la réquisition du permis d'habiter. Au besoin, elles seront garanties par un droit de superficie en faveur de la Commune

Art. 45 Impossibilité d'aménager

- a) Dans le cas où le constructeur ne peut aménager sur son terrain les places de parc ou de jeux nécessaires, il doit:
 - aménager ou acquérir les places manquantes sur un fonds autrui, ou
 - inscrire une charge foncière sur son immeuble pour assurer sa participation à la réalisation des futurs aménagements publics ou privés, ou
 - verser une contribution équivalente à un fonds pour l'aménagement de places de parc ou de jeux publics selon un tarif fixé par le Conseil municipal

- b) Pour les constructions existantes qui ne disposent pas des places de parc suffisantes, le Conseil municipal peut:
- faire appel à participer lors de la réalisation d'équipements publics
 - percevoir une taxe d'utilisation accrue du domaine public

4.2 Alignements

Art. 46 Retrait d'alignement

- a) Les surfaces comprises entre le domaine public projeté et l'alignement sont grevées d'une interdiction de bâtir. Elles restent propriété des bordiers
- b) Toute construction y est interdite y compris les constructions en sous-sol et les rampes d'accès aux parcs souterrains. Seule la pose de conduites et de câbles est autorisée en sous-sol
- c) L'implantation des bâtiments sur l'alignement peut être rendue obligatoire
- d) Sauf en cas d'alignement obligatoire, la distance à l'axe du domaine public ne peut être inférieure à la distance réglementaire du fonds voisin

Art. 47 Empiètement sur l'alignement

- a) Un bâtiment empiétant sur l'alignement ne peut être surélevé, agrandi ou transformé
- b) Exceptionnellement des autorisations peuvent être accordées à bien plaisir par le Conseil municipal, à condition que le propriétaire s'engage à renoncer, lors de la réalisation du plan, à réclamer une indemnité pour la plus-value due aux travaux. Cette renonciation est mentionnée au Registre foncier, en faveur de la Commune, aux frais du propriétaire
- c) Pour obtenir cette autorisation le propriétaire adressera une demande écrite au Conseil municipal, portant la mention « Demande d'autorisation de construire à bien plaisir »
- d) L'autorisation peut être refusée si cet agrandissement ou cette transformation nuit à l'exécution du plan

Art. 48 Saillies

- a) En rez-de-chaussée aucune saillie ne peut dépasser plus de 15 cm la ligne fixée par l'alignement
- b) Les avant-toits, balcons ouverts de 3 côtés et autres anticipations ne peuvent dépasser de plus de 1,50 m la ligne fixée par l'alignement. Pour les marquises de magasins, cette distance est portée à 2m. En aucun cas ils ne pourront empiéter sur la chaussée
- c) La hauteur libre à partir du sol sera au minimum de 3 m sous une marquise ou un balcon
- d) Les tentes de magasins sont autorisées pour autant qu'elles ne descendent pas à moins de 2,10 m du niveau du trottoir
- e) Aucune porte, portail, contrevent ou store ne doit s'ouvrir vers l'extérieur à moins de 4,50m au-dessus de la chaussée, et 2,50 m au-dessus du trottoir
- f) Pour les routes cantonales les dispositions de la loi sur les routes sont applicables

Art. 49 Serres et vérandas

- a) Les balcons vitrés, serres, vérandas et oriels sont autorisés avec une emprise de 1,50 m sur les alignements et distances réglementaires
- b) Lorsqu'ils ne sont pas chauffés et sont situés en-dehors de l'enveloppe thermique du bâtiment, ils ne comptent pas dans la densité

Art. 50 Absence d'alignement

En bordure des routes pour lesquelles les alignements n'ont pas été définis la limite du domaine public sera assimilée à une limite de fonds voisin

4.3 Constructions en limite

Art. 51 Contiguïté

- a) Les constructions en limite de propriété sont autorisées pour les constructions jumelles ou en bande :
 - lorsque la contiguïté est prévue par le plan de zones ou par un plan de quartier
 - lorsque la parcelle voisine est déjà bâtie en limite de propriété et qu'elle n'est pas au bénéfice d'une servitude
 - par constitution d'une servitude entre propriétaires voisins. Cette servitude sera inscrite au Registre foncier en faveur de la Commune
- b) Sauf en cas d'alignement obligatoire ou de plan de quartier la longueur totale des bâtiments n'excédera pas 40 m (sauf zone artisanale)

Art. 52 Rupture de contiguïté

Lorsque la contiguïté est prévue par le règlement de zones, un plan de quartier ou une servitude, le propriétaire qui désire renoncer à cette contiguïté doit respecter une distance à la limite égale au double de la distance normale

Art. 53 Murs mitoyens

- a) Celui qui veut adosser un bâtiment à celui du voisin doit ériger un contre-mur
- b) Le propriétaire qui construit le premier est tenu de faire coïncider la face extérieure de son mur avec la limite de son terrain
- c) Pour les constructions en ordre contigu les murs mitoyens seront construits perpendiculairement à l'alignement
- d) Les murs d'attente seront crépis et peints

Art. 54 Murs et clôtures

- a) Les murs, clôtures, palissades et haies mortes peuvent être implantées en limite de propriété ; lorsque la hauteur dépasse 1,50 m ils seront reculés de la moitié de la surhauteur
- b) Les haies vives seront implantées à une distance égale à la moitié de leur hauteur, mais au minimum à 60 cm de la limite de propriété (axe de la plante)
- c) En bordure des routes et chemins les murs et les haies doivent respecter les impératifs de visibilité nécessaires à la sécurité du trafic et la distance à la limite prévue ci-dessus. En aucun cas, ils ne peuvent être implantés à moins de 1,20 m du bord des routes cantonales et 60 cm des autres voies publiques. La hauteur est mesurée à partir du niveau de la chaussée
- d) La pose de fil de fer barbelé est interdite. La plantation de ronces en bordure des passages publics est également interdite. Dans les zones de ski les clôtures seront d'un modèle facilement démontable

4.4 Sécurité et salubrité des conditions

Art. 55 Construction dans les zones dangereuses

- a) Toute construction est interdite sur un terrain ne présentant pas de sécurité suffisante ou exposé à des dangers spéciaux, tels que l'avalanche, l'éboulement, l'inondation
- b) Le conseil municipal établit un plan des dangers et le porte à la connaissance du public et du Conseil d'Etat

Art. 56 Constructions dangereuses insalubres et produisant de nuisances

- a) Les constructions et leurs abords doivent être conçus, édifiés, maintenus et exploités dans un état tel qu'ils ne présentent aucun danger pour les occupants et le public et qu'ils n'émettent aucune nuisance telle que fumée, odeur, bruit, etc... incompatibles avec le caractère de la zone et l'environnement. Ils doivent être conformes aux dispositions de la Loi sur la protection de l'environnement et à son Ordonnance d'application
- b) Lorsqu'une construction ou une partie de construction menace ruine, compromet la sécurité des occupants ou du public, présente un danger pour l'hygiène et la salubrité ou nuit de façon excessive à l'environnement, le conseil municipal somme par lettre chargée le propriétaire de démolir ou de restaurer et de prendre toutes les mesures qu'il juge nécessaire
- c) En cas de péril imminent l'autorité communale ordonnera sans autre formalité les mesures provisoires nécessaires pour protéger le public

Art. 57 Assainissement des îlots

- a) En vue d'assainir un îlot ou d'améliorer l'aménagement des cours et jardins, le Conseil municipal peut subordonner l'octroi d'une autorisation de construire ou de transformer, à la démolition totale ou partielle de bâtiments, murs de clôtures, d'annexes, à l'exécution de terrassements ou d'autres ouvrages

- b) Le Conseil municipal peut faire enlever des places privées s'ouvrant sur la voie publique, les amas de bois, de pierres, de débris de construction ou autres, qui seraient contraires à la sécurité ou à l'esthétique

Art.58 Chantiers

- a) Les chantiers de construction, de démolition et les carrières en bordure de route doivent être fermés par une palissade d'un type admis par le Conseil municipal et le cas échéant l'Administration cantonale
- b) Toutes les mesures seront prises pour assurer la sécurité du public et du trafic, et pour éviter le dégagement de poussières et le bruit
- c) Le conseil municipal peut interdire l'utilisation d'engins bruyants certains jours ou à certaines heures

Art. 59 Toitures

- a) Toutes les mesures doivent être prises pour éviter le glissement de neige sur les toits
- b) Le déversement des eaux pluviales sur le domaine public est interdit
- c) L'accès à chaque toiture doit être facile. Les châssis à tabatière prévus à cet effet auront au moins un vide de 40/60 cm

Art. 60 Locaux ouverts au public

- a) Les bâtiments ouverts au public doivent donner toutes les garanties propres à assurer l'hygiène, la sécurité des personnes et la prompte évacuation des locaux, notamment par le cube d'air, l'aération, la surface des fenêtres, le nombre des issues, la disposition des portes, leur largeur et leur mode de fermeture, le nombre et la largeur des escaliers, les dimensions des vestibules et corridors, et le genre de matériaux. Dans la règle, les portes s'ouvriront vers l'extérieur
- b) Dans la mesure du possible ils seront accessibles aux handicapés conformément à l'Ordonnance du 22.10.1980

Art. 61 Salubrité, isolation, sécurité des locaux

- a) Toute pièce devant servir à l'habitation ou au travail doit avoir un volume d'air suffisant, être à l'abri de l'humidité, être aérée, et éclairée directement sur l'extérieur
- b) Dans les bâtiments locatifs, les locaux destinés à l'habitation permanente des personnes doivent avoir leurs murs extérieurs entièrement hors de terre. Pour les terrains à forte pente, les murs ou parties de murs formant mur de soutènement doivent être isolés par une étanchéité. Le plancher doit être séparé du sol par un vide de 50 cm au moins, convenablement ventilé, ou par une étanchéité équivalente
- c) Les lois et règlements cantonaux et fédéraux sur la protection contre l'incendie, sur les économies d'énergie des bâtiments sont applicables

Art. 62 Sensibilité (OPB)

- a) L'ordonnance fédérale sur la protection contre le bruit (OPB) est applicable
- b) Le degré de sensibilité au bruit est fixé par zone dans le Tableau de Règlement de zone

Art. 63 Installations sanitaires

- a) Les locaux destinés à l'habitation doivent disposer de WC ventilés et de locaux de toilettes en nombre suffisant
- b) Les locaux de travail (bureaux, commerces, ateliers ou industries) doivent être pourvus d'un WC au moins pour 10 personnes et dans la règle, un pour chaque entreprise ou preneur de bail
- c) Dans les cafés, lieux de réunions, ou autres établissements publics, des toilettes proportionnés à l'importance de l'établissement seront aménagés dans le corps même du bâtiment et leur accès bien signalés. Elles comporteront au minimum un WC-hommes et un WC-dames séparés et pourvus chacun d'un lave-mains. Dès que l'établissement dépasse 50m³, chaque compartiment aura au moins 2 cabines et le compartiment hommes au moins 3 urinoirs
- d) La ventilation des tuyaux de chute par le haut sera assurée par leur prolongement, sans diminution de leur section, jusqu'au-dessus du toit ou de la terrasse. Le débouché des tuyaux de ventilation sera éloigné de 1,50 m au moins de toute fenêtre ou de toute ouverture appartenant à un local habitable

Art. 64 Raccordement aux égouts

- a) Tous les immeubles doivent être raccordés au réseau d'égout public
- b) Pour les nouvelles constructions les eaux de toitures et les eaux de surface seront canalisées séparément et dans la mesure du possible raccordées sur un effluent d'eau de surface
- c) Les places goudronnées seront munies d'un décanteur
- d) En outre, sont applicables les dispositions du règlement communal pour l'établissement d'égouts et l'introduction dans les canaux collecteurs

Art. 65 Ecuries

- a) Les écuries, étables, porcheries, poulaillers et autres locaux qui abritent des animaux ne doivent causer par leur aspect, et leurs odeurs, aucune gêne excessive pour le voisinage
- b) Les constructions nouvelles sont interdites dans certaines zones prévues au règlement de zone
- c) Les installations agricoles doivent satisfaire aux conditions suivantes:
 - former des corps de bâtiments distincts de ceux destinés à l'habitation
 - être aménagées rationnellement, convenablement éclairées et aérées

Le Conseil municipal peut faire transformer ou déplacer les installations qui nuisent à l'hygiène ou à l'affectation d'un quartier.

Art. 66 Fosses et lumières

- a) Tout dépôt de fumier ou d'autres substances en décomposition doivent être établis à une distance d'au moins 10 m des habitations ou locaux de travail existants ou futurs, ainsi qu'à une distance suffisante des puits, sources, canalisations d'eau
- b) Les fosses à fumier et à purin seront étanches. Les fumières doivent être entourées d'une bordure en maçonnerie suffisante pour empêcher, en toute saison, l'écoulement du purin hors de la fosse
- c) Le raccordement des fosses et fumières au réseau d'égoût est interdit
- d) Les déchets de fruits et légumes doivent être déposés dans des bacs à composte ou épandus hors de la zone de construction. Les décharges sauvages sont interdites

4.5 Esthétique et protection des sites

Art. 67 Généralités

- a) Les constructions et leurs abords doivent présenter des formes, des couleurs et des aménagements qui s'harmonisent aux constructions et au caractère du site
- b) Le Conseil municipal a le droit de s'opposer à toute construction ou démolition de nature à compromettre l'aspect ou le caractère d'une site, d'une localité, d'un quartier, d'une rue ou à nuire à l'aspect d'un édifice de valeur historique, artistique ou pittoresque, même si elle ne se heurte à aucune disposition réglementaire

Art. 68 Orientation des bâtiments et ordonnances des façades

- a) En règle générale toutes les façades d'un bâtiment doivent être parallèles ou perpendiculaires à l'alignement ou à l'orientation générale du quartier
- b) Le conseil municipal peut déterminer des zones de même orientation des bâtiments, en fonction de l'exposition, de l'ensoleillement, des vents et de la pente naturelle des terrains
- c) Le Conseil municipal peut prescrire l'organisation et l'architecture d'un quartier, notamment fixer l'implantation, l'orientation, le volume, l'échelle, les matériaux, la couleur et l'aspect des bâtiments de quartier ou de structuration

Art. 69 Superstructures

- a) Une seule antenne de radio et de télévision est autorisée par immeuble. Les paraboles sont interdits sur les toits
- b) Les panneaux solaires doivent être intégrés aux façades, toitures ou aménagements extérieurs
- c) Les cages d'ascenseurs, ventilation et autres superstructures hors gabarit ne doivent pas dépasser 1/20e de la surface du toit et rester en-dessous de la hauteur maximum au faite

Art. 70 Entretien

- a) Les propriétaires sont tenus de maintenir les constructions et leurs abords dans un délai convenable, notamment:
 - d'entretenir les façades, clôtures et abords des bâtiments, cours, jardins, passages, etc...
 - de démolir ou de restaurer les constructions en mauvais état qui nuisent à l'esthétique de la localité ou d'un site
 - de masquer ou de supprimer les dépôts de matériaux et tout autre aménagement ou installations qui offensent la vue
- b) Les propriétaires sont tenus d'entretenir leur propriété, notamment de faucher les prés et terrains vagues et de respecter le règlement de police concernant la destruction des déchets
- c) En cas d'entretien insuffisant, le Conseil municipal prend les mesures nécessaires aux frais des propriétaires négligents après sommation par lettre recommandée ou avis au Bulletin officiel

Art. 71 Sites-Parcs et plantations

- a) Lorsque l'aspect extérieur des constructions l'exige, le Conseil municipal peut subordonner l'octroi de l'autorisation de bâtir ou du permis d'habiter, à la plantation d'arbres et à l'aménagement de places vertes autour des bâtiments
- b) Il peut également exiger certaines mesures particulières quant à la disposition de ces plantations et à leur essence, notamment en vue de créer des rideaux-abris contre le vent, des écrans visuels, des couvertures vertes
- c) Pour les distances aux limites, les art. 177 et suivants de la Loi d'application du CCS sont applicables. Lorsque la distance à l'alignement est suffisante, l'administration communale peut planter de arbres jusqu'en limite du domaine public
- d) Les demandes de déboisement seront accompagnés de l'autorisation du forestier d'arrondissement

Art. 72 Carrières, gravières, terrassements

- a) Les travaux importants de terrassements tels que extractions, dépôts, remblayages ne sont autorisés que sur la base d'un plan d'exploitation prévoyant la remise en état des lieux et les étapes (plan d'aménagement détaillé)
- b) Le conseil municipal exigera la constitution d'une garantie bancaire assurant l'achèvement correct des travaux et d'une assurance RC
- c) En cas d'exploitation non conforme aux plans approuvés, le conseil municipal exige l'arrêt immédiat des travaux. Après sommation par lettre chargée, il peut exécuter les travaux de remise en état aux frais et risques du propriétaire
- d) Les exploitations existantes ont un délai d'une année dès l'approbation du règlement pour compléter leur dossier, pour demander les autorisations nécessaires ou pour remettre les lieux dans un état convenable

4.6 Publicité

Art. 73 Emplacement d'affichage

- a) Le conseil municipal fixe les emplacements réservés à l'affichage public, ainsi qu'à l'affichage de publicité et à la réclame de l'extérieur du bâtiment. Hors de ceux-ci il est interdit de placer des affiches
- b) La législation et les compétences cantonales sont réservées

Art. 74 Pose d'enseignes

- a) Toutes les affiches de publicité dans le domaine privé (ex. enseignes commerciales) doivent satisfaire aux règles de l'esthétique. Elles sont soumises à une demande au conseil municipal.
- b) En principe la publicité ne peut se faire que sur l'immeuble affecté au commerce et une seule enseigne est admise par entrée
- c) Toute modification d'enseigne est soumise aux mêmes règles qu'une publicité nouvelle

Art. 75 Autorisation

- a) La demande d'autorisation doit être adressée au Conseil municipal. Elle doit être accompagnée d'une maquette ou dessin coté, exécuté à une échelle suffisante pour la compréhension du projet, indiquant les trois dimensions, les couleurs, la saillie dès le mur du mur, les scellements, etc...
- b) La demande doit mentionner en outre:
 - la largeur de la rue et du trottoir
 - la hauteur dès le trottoir au point le plus bas de l'enseigne ou autres installation similaire
 - les matériaux
 - le système d'éclairage proposé s'il y a lieu

Art. 76 Entretien

- a) Les enseignes doivent être maintenues en bon état
- b) Le Conseil municipal peut faire enlever aux frais, risques et périls du propriétaire, celles qui sont mal entretenues ou devenues inutiles si le propriétaire invité à procéder aux travaux nécessaires n'exécute pas ceux-ci dans le délai fixé

Art. 77 Exemption d'autorisation

- a) Des plaques indicatrices ne mentionnant que le nom et la profession des intéressés peuvent être admises sur les portails, clôtures, portes et embrasures, sans s'en référer au conseil municipal, pour autant que ces plaques aient une dimension courante (format A3)

- b) Dès qu'il y en a plus de deux par entrée, elles seront de forme et de dimensions semblables et groupées par panneaux

5. Règlement de zones

5.1 Définition des mesures

Art. 78 Distances

- a) La distance à la limite est la distance horizontale la plus courte entre la limite de propriété et la façade de la construction
- b) La distance minimale se calcule pour tous les points de chaque façade
- c) En montagne on distingue les distances frontales et les distances latérales. Les distances frontales correspondent au sens de la pente pour préserver la vue et l'ensoleillement

Art. 79 Servitudes de distances

- a) Des dérogations aux distances minimales à la limite peuvent être obtenues moyennant la constitution sur le fonds voisin d'une servitude inscrite au Registre foncier, en faveur de la Commune, garantissant que la distance entre bâtiments sera respectée
- b) La commune tient un cadastre de ces dérogations

Art. 80 Distance entre bâtiments

- a) La distance entre bâtiments est la distance la plus courte entre deux façades
- b) Pour les constructions érigées sur un même fonds ou lors de la constitution de servitudes, elle ne peut être inférieure à la somme des distances prescrites à la limite

Art. 81 Empiètement

- a) Les entrées, balcons vitrés (serres) non utilisables pour l'habitation et autres constructions en saillie dont la longueur n'excède pas le 1/3 de la façade, ainsi que les balcons et avants-toits, ne sont pris en considération dans le calcul de la distance que dans la mesure où l'avancement excède 1,50 m
- b) Les parties de bâtiments ou annexes situées entièrement en-dessous du niveau naturel voisin peuvent être construites jusqu'en limite de propriété. Elles sont interdites dans l'emprise des alignements.

Art. 82 Constructions existantes

- a) Les dérogations aux distances prescrites peuvent être demandées pour les transformations et changements d'affectation de constructions caractéristiques
- b) Les conditions suivantes sont exigées:
 - le gabarit existant ne doit pas être modifié
 - un dégagement suffisant doit être garanti pour une façade au moins
 - le caractère architectural du bâtiment doit être sauvegardé
 - les mesures adéquates de lutte contre le feu doivent être prises
- c) Les compétences de la commission cantonale des constructions sont réservées

Art. 83 Petites constructions

Pour les constructions non destinées à l'habitat ou au travail dont le volume est inférieur à 20 m³ en zone à bâtir et à 15m³ en dehors de la zone à bâtir les distances minimums de la police du feu sont applicables (3 m)

Art. 84 Hauteur

- a) La hauteur d'une construction se mesure pour tous les points de chaque façade dès le terrain naturel non aménagé jusqu'à l'intersection avec la façade supérieure de la toiture (hors tout)
- b) Lorsque le niveau du terrain aménagé est plus bas que le terrain naturel, la hauteur est mesurée à partir du terrain aménagé
- c) Pour les toits plats ou à faible pente, la hauteur se mesure jusqu'au couronnement du parapet, mais au minimum au-dessus de la toiture finie
- d) La hauteur maximum d'une construction est la plus grande des hauteurs mesurées sur chaque façade. Lorsque le faîte n'apparaît pas en façade, la hauteur maximale est mesurée à l'aplomb du faîte

Art. 85 Etages

- a) Chaque niveau hors terre est compté comme étage
- b) Lorsque la moitié de la surface des murs du sous-sol dépasse le niveau du terrain naturel, ou aménagé s'il est plus bas, et lorsque la surface brute de plancher utile des combles ou de l'attique dépasse la moitié de la surface d'étage, ces niveaux comptent comme étage

Art. 86 Indice d'utilisation

L'indice d'utilisation est le rapport numérique entre la surface brute de plancher utile et la surface constructible du terrain

u = surface brute de plancher utile / surface constructible du terrain

Art. 87 Surface brute de plancher utile

- a) La surface brute de plancher utile se compose de la somme de toutes les surfaces d'étages, y compris la surface des murs dans leur section horizontale
- b) N'entrent toutefois pas en considération les surfaces non utilisables pour l'habitation ou le travail, telles que par exemple: les caves, greniers, séchoirs et buanderies des logements; les locaux pour le chauffage; les soutes à charbon ou à mazout; les locaux pour la machinerie des ascenseurs, des installations de ventilation et de climatisation; les locaux communs de jeux et bricolages dans les immeubles à logement multiples; les garages pour véhicules à moteur, vélos et voitures d'enfants, non utilisables pour le travail; les couloirs, escaliers et ascenseurs desservant uniquement des surfaces non directement utilisables; les portiques d'entrée ouverts; les terrasses d'attique, couvertes et ouvertes; les balcons et les loggias, ouverts, pour autant qu'ils ne servent pas de coursive; les espaces vitrés (serres) non utilisables pour l'habitation permanente
- c) Les combles habitables d'une hauteur sous plafond supérieure à 1,80 m comptent comme surface utilisable

Art. 88 Surface constructible de terrain

- a) La surface constructible du terrain comprend la surface de la parcelle faisant l'objet du permis de construire après déduction des surfaces destinées au domaine public par le plan d'alignement
- b) Le Conseil municipal peut autoriser un propriétaire à compter dans la surface constructible les surfaces destinées à une utilisation publique, à condition que celui-ci les cède gratuitement à la Commune et que la surface cédée représente moins de 20% de la surface constructible

Art. 89 Surface déjà utilisée

- a) Les surfaces ayant déjà servi à la détermination des distances ou de l'indice d'utilisation du sol pour une construction ne pourront être utilisées à ces mêmes fins pour une construction, même après aliénation ou partage
- b) Pour garantir cette disposition lors de l'octroi du permis de construire, les parcelles seront grevées d'une servitude de non bâtir inscrite au Registre foncier en faveur de la Commune, aux frais du propriétaire. La Commune tient un cadastre à cet effet
- c) Pour le calcul de l'indice d'utilisation du sol sur les parcelles déjà partiellement bâties, les surfaces de plancher des bâtiments existants sont cumulées avec celles du projet

Art. 90 Majoration de l'indice

- a) Une majoration d'indice peut être accordée lors de l'établissement d'un plan de quartier en raison des avantages offerts par une solution d'ensemble
- b) La majoration est refusée:
 - lorsque la délimitation du périmètre n'est pas adéquate

- lorsque la surface minimum requise pour un plan de quartier n'est pas atteinte
 - lorsque le projet d'ensemble n'offre pas des avantages évidents pour l'intérêt général, par rapport à une solution individuelle
- c) L'indice final ne peut dépasser l'indice prévu par le règlement de zones pour les plans de quartier. Le bonus peut être accordé partiellement

Art. 91 Habitations individuelles

Sont réputés tels, les chalets et villas n'ayant pas plus de 2 appartements

Art. 92 Habitations collectives

Sont réputées collectives, toutes les constructions de 3 appartements et plus. Y sont assimilés: les colonies de vacances, homes d'enfants, auberges de jeunesse, hôtels et constructions similaires

5.2 Les zones

Art. 93 Les zones

- a) La zone est constituée par une fraction du territoire communal à laquelle s'appliquent des conditions déterminées d'utilisation
- b) Les périmètres respectifs de ces zones sont fixés dans le plan d'affectation des zones qui fait partie intégrante du règlement des constructions

Art. 94 Zones d'équipement prioritaires

- a) Les zones d'équipement prioritaires sont teintées en couleur pleine sur le plan de zones
- b) Dans ces zones les réseaux d'équipements sont planifiés par la Commune
- c) La construction des routes collectrices et des canalisations principales est réalisée par la Commune
- d) Les propriétaires sont appelés à contribuer aux frais de l'œuvre, au fur et à mesure de la réalisation des équipements conformément aux dispositions légales en la matière

Art. 95 Zones d'équipement différées

- a) Les zones d'équipement différées sont bordées d'un liseré de couleur sur le plan de zones
- b) Dans ces zones les prescriptions relatives au mode de construire sont les mêmes que celles prescrites dans les zones prioritaires de même affectation
- c) Les réseaux d'équipement sont planifiés par la Commune
- d) Les construction de routes collectrices de réseaux de canalisations sont entièrement à la charge des propriétaires. Les travaux doivent être exécutés selon les normes fixées par les plans communaux
- e) Le conseil municipal décide du transfert d'une zone différée dans la zone prioritaire correspondante lorsque tous les réseaux d'équipement sont en voie de réalisation

Art. 96 Zone à aménager

- a) Les zones à aménager sont hachurées en couleur sur le plan de zones. Elles sont destinées à la construction mais nécessitent des aménagements préalables: remembrement parcellaire, plan de quartier, réseau d'infrastructures
- b) L'aménagement permet l'utilisation des terrains pour la construction conformément au règlement de zones, au plan directeur et aux plans des réseaux d'équipement
- c) Le projet d'aménagement doit être soumis à l'approbation du Conseil municipal qui fixe la procédure à suivre
- d) L'aménagement est entrepris par les particuliers à leurs frais ou par la Commune, avec appel à participation des propriétaires
- e) Lorsque l'aménagement est terminé, le Conseil municipal décide de l'ouverture de la zone partiellement ou en totalité

Art. 97 Zone réservée

Lorsqu'une adaptation du plan d'affectation, un plan détaillé ou un plan de quartier est nécessaire, la Commune peut prévoir une zone réservée dans un territoire exclusivement délimité. A l'intérieur de cette zone rien ne doit être entrepris qui puisse entraver la révision ou l'établissement du plan.

Une zone réservée peut être décidée par le conseil municipal pour une durée de deux ans. Le délai peut être prolongé par l'assemblée primaire jusqu'à un maximum de 5 ans.

5.3 Zones à bâtir

Art. 98 Zones à bâtir

Les terrains ouverts à la construction sont divisés en 11 zones:

- zone village
- zone de centre
- zone d'habitation à forte densité
- zone d'habitation à moyenne densité
- zone d'habitation à faible densité
- zone sensible
- zone de hameau
- zone de chalets
- zone de grands chalets
- zone industrielle et artisanale
- zone d'intérêt général

Pour la réglementation des constructions dans chaque zone, voir tableau annexé.

Art. 99 Zones village et de hameau

- a) Ces zones sont destinées à préserver le caractère architectural et esthétique de noyaux anciens en plaine et sur le plateau. L'architecture notamment le volume, l'échelle, les matériaux, la couleur et la couverture des constructions nouvelles et des transformations doit s'harmoniser avec le caractère du vieux village ou du hameau. Il est de même des enseignes, panneaux, réclames, vitrines et autres objets soumis à la vue du public
- b) La Commune établit un inventaire des bâtiments et ensembles caractéristiques. Ce document est indicatif et public. Il peut être consulté par les propriétaires. Lors des demandes d'autorisation de transformer, de changer d'affectation ou de démolir, le Conseil municipal veillera à la sauvegarde et la mise en valeur des éléments caractéristiques par des directives, des dérogations, des mesures d'encouragement et au besoin d'expropriation des bâtiments

Art. 100 Zone de centre

Cette zone est destinée aux commerces, aux bureaux et à l'habitation collective. Ne sont pas tolérés:

- les constructions individuelles nouvelles
- les ateliers bruyants
- les dépôts à caractère industriel ou de construction
- les garages de réparation, les stations-services, les distributeurs de carburant

Art. 101 Zone forte et moyenne densité

- a) Cette zone est destinée aux habitations collectives et individuelles
- b) Les petits commerces, les constructions artisanales ne comportant pas de nuisance pour le voisinage sont autorisés

Art. 102 Zone faible densité

- a) Cette zone est destinée aux habitations individuelles selon art. 91
- b) Les ruraux, les petits commerces, les constructions artisanales et agricoles ne comportant pas de nuisances pour le voisinage sont autorisés

Art. 103 Zone de construction sensible

Cette zone est réservée aux habitations individuelles dispersées. Une attention particulière sera apportée à l'intégration des bâtiments dans le site naturel

Art. 104 Zone de chalets et de grands chalets

- a) Cette zone est destinée à l'habitation
- b) Les petits commerces, les artisans et les constructions agricoles ne comportant pas de gêne pour le voisinage sont autorisés

Art. 105 Zone artisanale et industrielle

- a) Cette zone est destinée aux ateliers artisanaux, petites industries et dépôts
- b) Les ruraux sont tolérés
- c) La construction d'un logement par exploitation est autorisée si celui-ci est lié à l'exploitation et intégré à la construction
- d) Les dépôts de matériaux sont autorisés. Ils doivent respecter les distances et gabarits exigés pour les bâtiments, ils seront dissimulés par des haies de verdure

Art. 106 Zone d'intérêt général

- a) Cette zone comprend des terrains réservés pour:
 - des bâtiments publics: église, école, administration, etc...
 - des aménagements publics: promenades, places, terrains de sport, etc...
 - des bâtiments ou installations privés présentant un intérêt important pour la collectivité
- b) Ces terrains feront l'objet, au besoin et en temps opportun, d'une demande d'expropriation, conformément à la législation en vigueur
- c) Le conseil municipal n'autorisera sur ces terrains aucune construction, reconstruction ou entretien allant à l'encontre des objectifs du plan d'aménagement

5.4. Zones agricoles, protégées et autres affectations

Art. 107 Constructions hors zones à bâtir

- a) Dans les zones non affectées à la construction, seuls sont autorisés les bâtiments dont l'affectation est liée à l'exploitation du secteur considéré et dont l'emplacement est imposé par leur destination. Toute construction ou aménagement doit être compatible avec les objectifs de l'aménagement du territoire
- b) Les rénovations, modifications et reconstructions de bâtiments existants sont autorisées conformément aux dispositions cantonales en la matière
- c) L'étude et la réalisation des équipements sont à la charge des propriétaires et doivent être approuvées par le Conseil municipal. Ces réseaux doivent s'intégrer d'une façon rationnelle au réseau principal fixé par la commune. L'exécution doit correspondre aux plans approuvés. Les frais sont entièrement à la charge du propriétaire.

Art. 108 Zone agricole

- a) Cette zone comprend les terrains affectés en priorité à l'agriculture
- b) Pour les constructions, voir constructions hors zone
- c) On distingue:
 - la zone agricole de montagne (alpages et zone à entretenir)
 - la zone agricole de coteau et plateau supérieur
 - la zone agricole de plaine
 - la zone viticole
- d) Dans la zone de coteau et du vignoble une attention particulière sera apportée à la sauvegarde du site
- e) Dans la zone viticole seules de petites constructions telles que capites, cambuses, etc. peuvent être acceptées

Art. 109 Zone de mayens

- a) Cette zone est affectée à l'agriculture et à la détente de la population
- b) La rénovation, la transformation partielle ou la reconstruction des installations ou des bâtiments existants est autorisée dans la mesure où ces travaux sont compatibles avec les exigences majeures de l'aménagement du territoire, notamment le maintien du site traditionnel et l'exploitation agricole du sol
- c) Les constructions nouvelles ne sont autorisées que sur la base d'un plan d'aménagement détaillé conforme aux exigences cantonales en la matière
- d) L'étude et la réalisation des réseaux d'équipements sont à la charge des propriétaires. Les réseaux doivent être rationnels. Les plans sont soumis au Conseil municipal. L'exécution doit correspondre aux plans approuvés.
- e) Les propriétaires de résidences secondaires doivent s'engager à sauvegarder le cadre typique des mayens par un entretien adéquat du sol. Le conseil municipal peut exiger des garanties à cet effet.

Art. 110 Zone de détente

- a) Cette zone comprend des terrains propres aux activités de loisirs tels que le ski et la pêche
- b) Dans cette zone toute construction ou plantation de nature à gêner la libre circulation sont interdites (bâtiments, murs, clôtures, haies, etc...)
- c) Les clôtures indispensables pour l'exploitation des terrains seront d'un modèle facilement démontable. Le fil de barbelé est interdit.

Art. 111 Zone de forêt

Cette zone comprend les terrains affectés à la forêt. Elle est régie par la législation spéciale en la matière.

Art. 112 Zone de protection de la nature

- a) Cette zone comprend les terrains dont les richesses naturelles présentent un très grand intérêt (flore, faune et géologie) ainsi que leur environnement. La conservation des espèces particulières et des formes caractéristiques du relief doit être assurée
- b) Toute modification de l'état naturel est interdite à l'exception des mesures d'entretien et de remise à l'état

Art. 113 Zone de protection du paysage

- a) Cette zone comprend les terrains dont les valeurs paysagères présentent un grand intérêt en raison de leur beauté, de leur rareté, de leur signification culturelle et de leur valeur pour la détente. La sauvegarde du caractère actuel du site doit être assurée
- b) Toute modification sensible du caractère et de l'aspect général du paysage est interdite
- c) L'exploitation traditionnelle, les travaux d'entretien et de remise en état sont autorisés dans la mesure où ils ne compromettent pas l'équilibre naturel du site

Art. 114 Zone agricole protégée

- a) Cette zone comprend les terres agricoles qu'il y a lieu de préserver pour leur cachet particulier
- b) Aucune construction ne peut être érigée hormis les équipements indispensables à leur exploitation

Art. 115 Zone archéologique

- a) Le secteur archéologique indiqué sur le plan de zone comprend les portions du territoire où peuvent se trouver de vestiges historiques
- b) Toutes constructions, démolitions ou toutes excavations envisagées dans ce secteur doivent être annoncées à l'avance au Service archéologique de l'Etat du Valais. Les travaux ne seront autorisés que sur la base du rapport d'analyse du sous-sol du Département compétent
- c) En cas d'interdiction de construire, le propriétaire pourra exiger l'achat du terrain ou une indemnité à fixer conformément à la législation sur les expropriations

Art. 116 Zone de protection des eaux

- a) Cette zone comprend les terrains sur lesquels l'occupation du sol et les activités doivent être organisées de manière à ne pas perturber la qualité des eaux utilisées pour l'alimentation
- b) Elle est divisée en 3 secteurs:
 - Zone S I (zone de captage). Elle est clôturée et appartient au propriétaire du captage. Toute activité agricole et toute construction y est interdite. Seules y sont tolérées les activités et installations nécessaires au captage
 - Zone S II (protection rapprochée). Toute construction et installation y est interdite. Seules les activités agricoles ne présentant aucun risque pour les eaux souterraines y sont autorisées
 - Zone S III (protection éloignée). La construction de bâtiments d'habitation conformes à l'affectation de la zone y est possible moyennant la prise de mesures particulières
- c) Les constructions de type artisanal ou industriel, dangereuses pour la protection des eaux, y sont interdites.
- d) La plupart des activités agricoles y sont autorisées.
- e) D'une manière générale, toutes les constructions, installations et activités à l'intérieur de ces zones doivent se conformer aux normes fédérales relatives à la protection des captages (instructions pratiques de l'Office fédéral de la protection de l'environnement). Tous les projets situés à l'intérieur de ces zones doivent être soumis au Service de la protection de l'environnement.

Art. 117 Zone d'extraction et de dépôt de matériaux

- a) Cette zone comprend des terrains affectés à l'exploitation ou au dépôt de matériaux
- b) L'utilisation de cette zone ne peut se faire que sur la base d'un plan d'aménagement détaillé

Art. 118 Zones de danger

- a) Les zones dangereuses figurent sur le plan des zones à titre indicatif
- b) Toute construction nouvelle y est interdite
- c) Les transformations et le changement d'affectation d'immeubles existants ne sont autorisés qu'à titre exceptionnel et pour autant que le cercle des personnes mises en danger ne soit pas étendu
- d) En cas d'aggravation du danger, le conseil municipal peut:
 - ordonner des mesures extraordinaires telles que l'évacuation de la zone sans indemnité
 - retirer les autorisations délivrées
- e) En cas de sinistre:
 - le rétablissement des accès n'est pas garanti
 - les frais de déblaiement des installations privées sont entièrement à la charge des propriétaires
- f) Dans la zone de chalets T1 sise en amont d'Erdesson et dénommée réserve provisoire de danger, aucune autorisation de bâtir ne peut être délivrée sans qu'une expertise géologique soit jointe au dossier du projet de construction et qui démontre que tous les dangers qui menacent le bien-fonds ou son accès ont été écartés par des mesures de sécurité.

6. Dispositions transitoires et finales

Art. 119 Constructions existantes

Les constructions existantes au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement restent au bénéfice des droits acquis, sauf en cas de transformation, de démolition ou de changement d'affectation

Art. 120 Dérogation

- a) Exceptionnellement le Conseil municipal peut déroger aux dispositions du présent règlement, si l'application stricte des prescriptions légales ne s'adaptent pas aux conditions d'un terrain ou d'un programme particulier, et à condition que ni l'intérêt général et ni les intérêts importants des voisins ne soient lésés
- b) L'autorisation peut être assortie de charges et de conditions particulières susceptibles d'être mentionnées au Registre foncier comme restrictions de droit public à la propriété foncière

Art. 121 Taxes et émoluments

Tous les tarifs et émoluments prévus dans le présent règlement feront l'objet d'une décision du Conseil municipal approuvée par l'Assemblée primaire et homologuée par le Conseil d'Etat

Art. 122 Amendes

Les contrevenants au présent règlement sont passibles d'amendes de 50.- à 100'000.- par immeubles, prononcées sur décision motivée du Conseil municipal sans préjudice des peines prévues par les lois ou ordonnances cantonales et fédérales

Art. 123 Recours

- a) Toutes les décisions prises par le Conseil municipal en application du présent règlement peuvent faire l'objet d'un recours au Conseil d'Etat dans un délai de 30 jours à partir de la date de notification de la décision
- b) Si les décisions de plusieurs autorités sont contestées, le recours au Conseil d'Etat est exercé conjointement
- c) Aucun travail ne sera entrepris avant la liquidation du recours

Art. 124 Prescription

- a) Les infractions et les peines sont prescrites par deux ans
- b) Pour les infractions, ce délai est interrompu par tout acte d'instruction, et pour les peines par tout acte d'exécution. Néanmoins, l'action pénale et la peine seront en tout cas prescrites lorsque le délai ordinaire sera dépassé de moitié

Art. 125 Dispositions finales

- a) Le présent règlement entre en vigueur dès son approbation par le Conseil d'Etat
- b) A partir de cette date tous les règlements communaux antérieurs pouvant exister sur le même objet sont abrogés et remplacés par le présent règlement

Approuvé par le Conseil municipal le 8 février 1990

Approuvé par l'Assemblée primaire le 10 septembre 1990

Approuvé par le Conseil d'Etat le 11 décembre 1991